

**HIRI ZATI BERRI BATEN PROPOSAMENA ZARAUTZEN: ASTIERREKA**

---

**1<sup>GO</sup> ARIKETA:**

**HIRIGINTZAKO INFORMAZIOA, HIRIAREN EGITURAZKO ANTOLAMENDUAREN EGOKITZEA, SISTEMA OROKORREN EZARPENA ETA IRISGARritasunAREN AZTERKETA**

---

**2<sup>GO</sup> ARIKETA:**

**HIRI IDEIAREN ERAKETA: INGURUEN ETA BILBEAREN GARAPENA**

---

**3<sup>GO</sup> ARIKETA: HIRI IDEIAREN KUDEATZEA:**

**PARZELAZIOAREN, TIPOLOGIAREN ETA ORDENANTZEN AZTERKETA .**

---

Aurreko ariketan bezala, honen laneko eremua Zarautzko udalerrian dagoen 25.- Astierreka ingurua izango da.

Eremu hau lurzoru urbanizagarri ez sektorizatu bezala sailkatuta dago indarrean dagoen Zarautzko Hiria Antolatzeako Plan Orokorrean (ZHAPO Hemendik aurrera). Beste era batean esanda, lurzoruaren erreserba etorkizunean herri zati berri bat proposatzeko. Honen garapena, Hegoaldeko Area kudeaketaren arabera baldintzatu da. Halere, gure ariketarako suposatuko dugu Zarautzko herriak eremu honen garapena beharrezkoa izango duela, eta hori dela eta, landu eta garatu beharko dugula hiri zati berri bat bihurtuz.

Sortutako ideia nagusia eta helburuak garatzeko eremuaren mugaketa hautatu ondoren, ezartzeko era kontutan hartuz eta beharrezko irisgarritasunari erantzuna eman ondoren, hurrengo urratsa eremuaren barruko antolaketa osatzea izango da. Dagoen auzunea eraldatuko da inguruko lurzoruekin herri zati berri bat proposatuz.

Hau osatutakoan, hiri berria eraikitzeak aukera izateko, planaren kudeatzea aztertu beharko dugu. Hori dela eta, antolatutako bilbearen espazio publikoak definitu ondoren, gune sailkatuen zehaztasuna beharko dugu. Horretarako, jabetzaren lur egitura berria (gune publikoekin duten harremana kontutan izanik), erabili beharko diren tipologiaen aukeraketa eta kudeatzetarako derrigorrezko arauak azaldu beharko ditugu.

**- Helburu orokorrak:**

- Hiri garapenean bi aukera nagusi ditugu. Hiria eraldatzea hiri-lurzorua osatuz eta bere egitura nagusia aldatuz, edo hiri-lurzoru inguruetan hiriari hazteko aukera eman hiri zati berriak proposatuz. Aurrenekoa kalitatea hobetzeko aukera da eta bigarrena herria hazteko aukera. Azkeneko hau izango da ariketan beteko dena.

- Kasu guztietan hiri ideia nagusi bat proposatu beharko da, eredu bat. Erabaki egokiena lortzeko dagoen hiria eta inguruko lurraldeak, laneko lekua, aztertuko ditugu hirigintza informazioa sortuz. Emandako informazioa osatuz, lekuaren inguruko egitura nagusia aztertuko dugu: Lurralde mailako elementuak, irisgarritasuna eta mugikortasuna sortzen duten azpiegiturak , hiri lurrak, hiri bilbea bere espazio publiko nagusiekin eta eraiki publikoekin, berde gune eta espazio natural garrantzitsuenak.... baldintza naturalak eta gizakiak sortutako baldintzak.
- Herri hazkunde aukera izateko, herriko egiturazko antolamentua egoera berrira egokitu beharko dugu. Horretarako indarrean dagoen lurzoruko legeak azaltzen dituen sektorekatze-planak erabiliko ditugu tresna bezala.
- Kontutan hartuz, ekialdean ordekan dauden lurren aukerak oztopatutak daudela zeharkatzen duten hesiengatik (XXI garren mendeko harresiak), pentsatu beharko da nola gainditu dauden mugak.Hiri garapenaren helburu bat, lekuak sortutako mugak gainditzea izango da.Horretarako hiri berriak bereganatu beharko du erabiliko duen lurraldea. Dagoen hiria eta sortu beharrezko hiri zati berriaren artean loturak antolatu beharko dira. Baita ere lekuak eta lurraldeak eskatzen dituen irisgarritasun beharrak aztertuko dira.
- Gaur egun arrunta denez, gizakiak eta naturak beharko duten oreka “ jasangarria” kontutan izango dugu. Inguru naturala (Iñurritzako biotopoa eta Astierrekako hezegunea), paisaia eta lekuak emango dizkigun aukerak baloratu beharko dira eta, neurri batean, babestu. Ariketa teoriko bezala, eremu honen inguruan proposamenak egiteko askatasuna izango da, baino inguruko baloreak (naturalak bereziki) kontutan hartuko dira . Proposamenak era garbi eta ulergarri baten bitartez nekazal lurretatik hiri lur berriak mugatu beharko ditu.
- Oreka berria sortuz antolatu beharko dira hiri lur berriak ( lur urbanizagarriak) bere ingurua ere kontutan harturik.
- Espazio publikoen eta sailkatuen( partzelatuen) arteko bilbea garatuko da bizitzeko espazio berriak sortuz. Horretarako barneko mugikortasuna, irisgarritasuna eta dagoen herriarekiko beharko diren harremanak kontutan hartuko dira.
- Hiri zati berri bat sortzea da landu beharreko gaia, horrek esan nahi duenarekin. Etxe berriak eraikitzeke aukera antolatzea ez da nahikoa izango. Hiriak eskatuko digu jarduera desberdinak sortzeko aukera, bere arteko harremanak eta espazio publikoarekin beharrezko loturak lantzea, biztanleen behar anitzak asetzea,eta beste modu batean esanda, bizimodu egokia sor dezakeen ingurua antolatzea.
- Erabilera eta tipologia desberdinak landuko dira. Gutxienez lurzoruko legeak eskatutako beharrezko parametroak osatu beharko dira.
- Plangintzak sortuko dituen eskubide eta zama berriak antolamendu bideragarria lortu beharko dute. Hori dela eta, gure eremuko lurzoru espazio libre publiko eta sailkatuen( partzelatuen) publiko eta pribatuen arteko banaketaren erabakitzea funtsezkoa izango da. Baita ere, beraien arteko beharrezko harremana sortuko da, sarrera desberdinak eta erabilera bateragarriak egokituz.
- Tipologi desberdinak landuko dira, erabileren arabera, konposizioaren arabera... eta bereziki lurzoruko legeak eskatutakoak. Eraiki tipo bakoitzak harreman zuzena izango du bere partzelarekin. Hori dela eta, partzela desberdinen era eta bere ezaugarri nagusienak ahalbideratu beharko dute pentsatutako eraiki tipoa.
- Hiri berria, denboran zehar, partaide desberdinen artean zatika eraikitzen da, horregatik, gure helburuak lortzeko plangintza arautu beharko dugu ordenantzen bitartez.

## - Baldintzak:

- [Lekua: Zarautzko 25.- ASTIERREKA eremuaren inguruan antolatuko da.](#)
- [ZHAPOn eremu honentzat azaltzen diren baldintza nagusiak: Hirigintzako Fitxa.](#)
- Gutxieneko azalera orokorra : 191.343 m<sup>2</sup> . Kontutan hartu egungo azpiegituren azalera hauen aldaketa proposatzen bada. EREMUAREN MUGA ZEHATZA AZALDU BEHARKO DA PLANO GUZTIETAN.
- Sektorizazio-planak bateragarri egingo ditu, batetik, Lurraldearen Zatiko Planean bizitegiarapeneko lehentasuneko area gisa duen kalifikazioa eta, bestetik, Inguru Hezeak babesteko eta antolatzeko Lurraldearen Arloko Planaren area bereizien babesa. Hezegunetako Lurraldearen Arloko Planean balio handiena dutela jotzen duten eremuak (70.000 m<sup>2</sup> inguru), espazio libretako sistema orokorreko zuzkidura publikoetako sarera zuzenduko dira, eremu horiek kontserbatu eta leheneratu ahal izateko. Sektorizazioaren aurretik, habitat naturalenen gaineko eragina aztertu beharko da (padurako landarediako zona eta enklabeen gainekoa eta Astierrekako ur-bazterren gainekoa).
- Sistema orokorretako sare eta azpiegiturekin konexioak. Kontutan hartu beharko dira etorkizunean eraikiko duten N-634 errepidearen saihebidetaren, A-8 autobian hirugarren erreia egitearen eta etorkizuneko sektorea orain dauden bide-sare eta -zerbitzuekin lotzearen ondorioz emango diren aurreikuspenak eta eraginak.
- Sestra gaineko eraikigarritasun fisikoa zuzkidura publiko ez bestelako erabiletarako (irabazizko erabileretarako): 138.000 m<sup>2</sup>(t)
- Lurzoruko legearen betebeharrak( 79- 80 artikulua EHAA- 2006ko uztailak 20, 138 ZK.).
- Zuzkidura publikoak, zuzkidura-ostatuak eta babes publikoko erregimenen baten mendeko etxebizitzak erreserbatzeko legeko gutxieneko estandarrak bete beharko dituzte.
- Lurralde mailako legeetan eskatzen diren sortasunak eta baldintzak kontutan hartuko dira.
- Ezar daitezkeen erabilerak: Erabilera nagusiak, bizitegi-erabilera kolektiboa eta etxebizitza babestuko sustapen publikokoa izango dira. Sestra gaineko hirigintzako eraikigarritasun osotik, %75 gutxienez, eta %90 gehienez, bizitegi-erabilerakoak izango dira. Ezingo dituzte industria-erabilerak ezarri, etxebizitzarekin bateragarri den industriako espezifikak (7. erabilera, 1. mota) salbu.
- Eremutik igarotzen diren uren ibilerak errespetatu beharko dira, EAEko ibaien eta erreken ertzak antolatzeko Lurraldearen Arloko Planak xedatutakoarekin bat etorrita. Gaur egun dauden ibilguekiko gutxienez 12,00 metro atzeratu beharko da eraikuntza eta 2,00 metro urbanizazioa. Espazio libreak, ibilera horien inguruan antolatu beharko dira. Honako baldintza beharrezkoa izango da balizko sektorizaziorako: sektorizatu beharreko zonak, uholde-arriskuaren ebazpena justifikatuko duen azterketa hidraulikoa egitea, betiere alboko zonetako uholde-arriskua gehitu gabe.

- **Planoak: DIN- A1.** Beste neurririk ez da onartuko.

- 1) Hirigintza mailako informazioa: Inguruari buruzko informazioa.
- 2) Lurralde eta Hiri Antolaketa orokorra: Egiturazko antolamenduaren planoak E:1/5.000 – 1/2.000 – 1/1.000
  - Irisgarritasunaren azterketa
  - Sistema orokorren mugaketa
- 3) Ezarpena: kokaera, lekuaren eraldaketa orokorra eta E:1/2000
- 4) Ebaketa orokorrak: eremuaren eraldaketa eta bideen azterketa E: 1/2000 edo E: 1/1000
- 5) Eremuaren Sestra gaineko antolaketa orokorra: (1/2.000 edo 1/ 1.000)
- 6) Eremuaren Sestra azpiko antolaketa orokorra: (1/2.000 edo 1/ 1.000)
- 7) Sistema orokorren sareak, bere azalerak, antolaketa kanpo dauden elementuak (eraikinak, azpiegiturak eta hornidura sareak), udalerri gaineko sortasunak eta baldintzak eta antolamendu eskemaren gainezarpena.
- 8) Kalifikazioa: Erabileren zehaztapena eta osatu behar diren parametroen zuzenetsia (1/2.000 edo 1/ 1.000) Sistema orokorrekoak eta tokiko sistemakoak desberdinduz.
- 9) Hiri zati berriaren espazioen eta eraikien ebaketak.
- 10) Partzelazio berria eta aukeratutako antolaketarekiko duen erlazioa.E:1/1000
- 11) Tipologi desberdinen zehaztasuna.E:1/200 edo 1/100
- 12) Ordenantzak: Lerrokadurak, Perfil desberdinak...

- **Entregarako epea: 2.009 ko APIRILAren 21an ( 12h.30 min.)**

- Garapen orokorra TALDEKA landuko da: proposamenaren **izena eta bere anagrama** berezia asmatuko dira

- **Gutxienez azaldu behar diren datuak:**

- A) Inguruko hirigintza mailako informazioa.
- B) Eremuaren eta babesgune desberdinen mugaketa; dagoen lurralde mailako egiturarekiko eta eraikiarekiko erlazioa; errepideen azterlana eta hobekuntza eta sistema orokorren kokapena eta ezarrera. Iristeko antolatu edo hobetuko diren errepide, kaleen eta bideen zehaztasuna.
- D) Urbanizazioaren gutxienezko zehaztasuna izango da: Ibilgailuen eta oinezkoen bideak zehaztea (malda ,lautaden eta sarreren kotak, sortzen diren sestra kurba berriak-ezpondak, luerauzketak-...) kontuan izanik: lur ez hirigarritan gehienezko malda %8 eta hiri-lurretan gehienezko malda %6, errepidearen zabalera, espaloiak (gutxienez 2m. libre),

gutxienezko biraketa erradioa, betelanak (berdez margotu), luerauzketak (kendu beharrak – marroiez margotu), luzetarako eta zeharkako ebaketa berriak. Lur mugimenduak egiteko malden baldintzak: Ezpondak 1: 1, eskoilerak 1:3 eta hormak 1:9.

- E) Antolaketa: ESPAZIOEN DEFINIZIOA : Eremuaren eraketa orokorra. Hiri egitura berri baten garapena. Espazio publiko sarearen eta Lur partzelazioaren definizioa. Jabegoa: publiko edo pribatua. Zuzkidura publikoentzako eraikiak. ESPAZIOEN ERABILERA: Erabilera desberdinen banatzea. Hirigintzako parametroen betetzea. Tipologien eta sarbideen azterketa. Eraikien perfilaren definizioa
- F) Partzelen neurriak eta ezaugarriak erabileren eta tipologien arabera. Sarbide desberdinen azterketa. Partzelen elkartea. Jabego publikoa eta pribatuaren definizioa. Guzti hauek bai sestra gainekoak eta bai azpikoak kontutan harturik.
- G) Erabilera bakoitzak dituen eraiki tipo desberdinak aztertu beharko dira adierazteko aukeratutako antolaketa garatu daitekeela. Erabili diren ereduaren edo eraiki ezagunen azalpena ( gutxienez azaldu erabilitako adibideen lekua, arkitektoa, data).
- H) Plantako ordenantzak: lerrokadurak ( gehienezkoak, derrigorrezkoak...), Eraikien altura eta profilen definizioa, eraikien eta partzelen erabileraren buruzko arauak ( atzeraketak, hegalkinak, estalkiak....)

Donostian, 2.009 ko Martxoaren 10an